

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dottoressa Simonetta Scirpo

Procedura

RGE n. 4512/2012

promossa da

SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP Società Consortile per Azioni
nella sua qualità di mandataria del
Credito Bergamasco S.p.A

contro



RELAZIONE
DI DESCRIZIONE TECNICA E STIMA
DELL'ESPERTO



Indice
(limitato agli aspetti essenziali)

Dati catastali degli immobili	
Comune censuario di Cassano d'Adda	
LOTTO 1	
Unità 703 - magazzino	- pag. 26
Foglio 14, mappale 30, sub 703, Via Milano n. 63, piano T, categoria C/2, classe 4, mq. 370, R.C. euro 1.203,86.	
LOTTO 2	
Unità 705 - ufficio con archivio	- pag. 29
Foglio 14, mappale 30, sub 705, Via Milano n. 63, piano T-S1, categoria A/10, classe U, vani 7, R.C. euro 1.861,83.	
Unità 706 - ufficio con archivio	- pag. 31
Foglio 14, mappale 30, sub 706, Via Milano n. 63, piano T-S1, categoria A/10, classe U, vani 7, R.C. euro 1.861,83.	
Unità 707 - ufficio con cantina	- pag. 34
Foglio 14, mappale 30, sub 707, Via Milano n. 63, piano 1-S1, categoria A/10, classe U, vani 3,5, R.C. euro 930,91.	
Unità 708 - ufficio con cantina	- pag. 37
Foglio 14, mappale 30, sub 708, Via Milano n. 63, piano 1-S1, categoria A/10, classe U, vani 3,5, R.C. euro 930,91.	
Unità 709 - ufficio con cantina	- pag. 39
Foglio 14, mappale 30, sub 709, Via Milano n. 63, piano 1-S1, categoria A/10, classe U, vani 3,5, R.C. euro 930,91.	



Unità 712 - ufficio con cantina	- pag. 41
Foglio 14, mappale 30, sub 712, Via Milano n. 63, piano 2-S1, categoria A/10, classe U, vani 4,5, R.C. euro 1.196,89.	
Unità 713 - appartamento con cantina	- pag. 44
Foglio 14, mappale 30, sub 713, Via Milano n. 63, piano 2-S1, categoria A/3, classe 6, vani 4,5, R.C. euro 278,89.	
Unità 714 - ufficio con cantina	- pag. 46
Foglio 14, mappale 30, sub 714, Via Milano n. 63, piano 2-S1, categoria A/10, classe U, vani 3,5, R.C. euro 930,91.	
Unità 715 - locale di deposito	- pag. 49
Foglio 14, mappale 30, sub 715, Via Milano n. 63, piano 3, categoria C/2, classe 4, mq. 85, R.C. euro 276,56.	
Unità 716 - ufficio con cantina	- pag. 51
Foglio 14, mappale 30, sub 716, Via Milano n. 63, piano 3-S1, categoria A/10, classe U, vani 2, R.C. euro 531,95.	
Unità 717 - locale di deposito	- pag. 54
Foglio 14, mappale 30, sub 717, Via Milano n. 63, piano 3, categoria C/2, classe 4, mq. 72, R.C. euro 234,26.	
Unità 718 - cantina	- pag. 56
Foglio 14, mappale 30, sub 718, Via Milano n. 63, piano S1, categoria C/2, classe 4, mq. 10, R.C. euro 32,54.	



LOTTO 3

Unità 704 - box - pag. 58

Foglio 14, mappale 177, sub 704,
Via Milano n. 63, piano T,
categoria C/6, classe 8, mq. 15, R.C. euro 63,52.

Unità 705 - box - pag. 59

Foglio 14, mappale 177, sub 705,
Via Milano n. 63, piano T,
categoria C/6, classe 8, mq. 15, R.C. euro 63,52.

Unità 706 - box - pag. 59

Foglio 14, mappale 177, sub 706,
Via Milano n. 63, piano T,
categoria C/6, classe 8, mq. 15, R.C. euro 63,52.

Unità 707 - box - pag. 59

Foglio 14, mappale 177, sub 707,
Via Milano n. 63, piano T,
categoria C/6, classe 8, mq. 15, R.C. euro 63,52.

Unità 708 - box - pag. 60

Foglio 14, mappale 177, sub 708,
Via Milano n. 63, piano T,
categoria C/6, classe 8, mq. 15, R.C. euro 63,52.

Unità 709 - box - pag. 60

Foglio 14, mappale 177, sub 709,
Via Milano n. 63, piano T,
categoria C/6, classe 8, mq. 15, R.C. euro 63,52.

Unità 710 - box - pag. 60

Foglio 14, mappale 177, sub 710,
Via Milano n. 63, piano T,
categoria C/6, classe 8, mq. 13, R.C. euro 55,05.



LOTTO 4

Area urbana 714 gravata da servitù di passo - pag. 61

Foglio 14, mappale 177, sub 714,

Via Milano n. 63, piano T,

categoria area urbana, mq. 734.

* * *

Diritto di proprietà - pag. 16

██████████ per la quota di 1/1

Stato d'occupazione - pag. 62

Libero

* * *

Valore di stima degli immobili

Lotto 1

• unità 703 euro 300.000,00 - pag. 28

Lotto 2

• unità 705 euro 249.700,00 - pag. 31

• unità 706 euro 249.700,00 - pag. 34

• unità 707 euro 99.000,00 - pag. 36

• unità 708 euro 107.700,00 - pag. 39

• unità 709 euro 119.350,00 - pag. 41

• unità 712 euro 129.000,00 - pag. 44

• unità 713 euro 149.500,00 - pag. 46

• unità 714 euro 99.000,00 - pag. 49

• unità 715 euro 154.600,00 - pag. 51

• unità 716 euro 86.850,00 - pag. 54



• unità 717 euro 118.000,00 - pag. 56

• unità 718 euro 10.400,00 - pag. 57

Lotto 3

• ciascun box da 704 a 709
euro 14.550,00 - pag. 61

• box 710 euro 13.000,00 - pag. 61



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RGE n. 4512/2012

Giudice dell'esecuzione: dottoressa Simonetta Scirpo

Procedente: Credito Bergamasco S.p.A.

Debitrice eseguita: [REDACTED]

Beni pignorati: porzioni immobiliari:
magazzini, uffici con archivio o cantina, appartamento con cantina, autorimesse ed area urbana
in Cassano d'Adda, Via Milano n. 63

**RELAZIONE DI DESCRIZIONE TECNICA
E STIMA**

Premessa

Nella procedura sopra identificata, il giudice dell'esecuzione, dottoressa Simonetta Scirpo, con decreto del 2 settembre 2013 ha designato lo scrivente, geometra Filippo Galli, quale esperto della procedura.

Giuramento dell'esperto ed incarico

Ho prestato giuramento nell'udienza del 5 febbraio 2014 ed ho ricevuto l'incarico di rispondere al quesito, per brevità qui unito quale **doc. 1**.

Operazioni peritali

Al fine di assolvere l'incarico conferitomi, ho esaminato gli atti del procedimento ed i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., ossia il certificato notarile e la visura catastale storica per immobile; ho inoltre acquisito copia del titolo di provenienza di quanto in oggetto, qui allegato quale **doc. 2**, e



raccolto gli elementi di giudizio ritenuti utili al fine di rispondere al quesito.

In particolare, previo accordo con l'Ufficio Tecnico, ho visionato, con accesso presso il Comune di Cassano d'Adda, la pratica edilizia relativa alle unità immobiliari pignorate.

Conformemente al mandato ricevuto, ho altresì provveduto, mediante lettere raccomandate con ricevuta di ritorno, tutte spedite in data 17 febbraio 2014, a comunicare:

- sia alla società debitrice, [REDACTED] (raccomandata n. 001131),
- sia alla creditrice, SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP Società Consortile per Azioni, nella sua qualità di mandataria del Credito Bergamasco S.p.A. (raccomandata n. 001130),

l'incarico ricevuto, nonché l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 27 febbraio 2014, alle ore 10.30 presso gli immobili pignorati, con formale invito alla società debitrice a consentire la visita ed i rilievi degli stessi.

Senonché, il giorno prima di quello sopra indicato per l'inizio delle operazioni peritali, ho ricevuto una telefonata dal signor [REDACTED] (fratello dell'amministratore della società debitrice) il quale mi chiedeva di rinviare il sopralluogo a nuova data, in quanto impossibilitato a presenziare e a farmi accedere ai cespiti nel giorno comunicato e fissato con raccomandata A.R.

Aderendo a detta richiesta, è stato concordemente fissato l'incontro in loco per il giorno 4 marzo 2014, alle ore 10.30.

Al sopralluogo del 4 marzo, ho controllato lo stato dei luoghi ed ho eseguito rilievi, anche fotografici, verificando, in particolare, lo stato delle



opere eseguite a tale data e la conformità della disposizione interna dei vani delle unità immobiliari rispetto alle schede catastali. In punto, quelle riguardanti i subalterni 703 e 709, del mappale 30, foglio 14,

risultano finite,

quelle riguardanti i subalterni 705, 706, 707, 708, 712, 713, 714, 715 e 716, relative al mappale 30, foglio 14,

risultano tutte non completate.

Successivamente, in data 15 aprile 2014, stante l'entità dei rilievi da eseguire, previo accordo con il signor ██████████, ho provveduto ad un nuovo sopralluogo ed ho esaminato ed eseguito i rilievi delle restanti unità immobiliari pignorate, verificando con particolare attenzione sempre lo stato delle opere e la corrispondenza della disposizione interna dei vani delle unità immobiliari rispetto alle schede catastali. Le unità di cui ai subalterni 717 e 718, del mappale 30, foglio 14,

risultano anch'esse non completate,

mentre i sub 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710 e 714, mappale 177, foglio 14,

risultano finite,

il tutto, come meglio dirò più oltre, in questa relazione.

Con riferimento ai subalterni 703, 705, 706, 708, 709, 712, 713, 715, 716 e 717 relativi al mappale 30, foglio 14, risultano, inoltre, *difformità* rispetto a quanto previsto in progetto, in quanto:

il bagno relativo al sub 703 ha una diversa disposizione dei tavolati; la botola della scala relativa ai subalterni 705 e 706 è stata spostata rispetto alla parete prospiciente il cortile comune; il tavolato del disimpegno, relativo ai subalterni 708, 709, 712 e 713, risulta leggermente spostato con relativo aumento delle dimensioni dell'atrio (ingresso); al sub 716 è stato aggiun-



to, oltre ai locali già previsti da progetto, un locale ad uso ripostiglio, mentre, con riferimento ai subalterni 715 e 717, sono stati creati dei tavolati interni modificando, di fatto, la destinazione d'uso da C/2 ad ufficio.

Ubicazione dei beni pignorati

Le unità immobiliari sottoposte a pignoramento si trovano in Comune di Cassano d'Adda, via Milano n. 63.

Cassano d'Adda è un Comune della provincia di Milano, situato a circa 30 km. ad est - nord/est del Capoluogo, in territorio compreso tra la Strada Statale 11 Padana Superiore (a ovest) e la Strada Statale 472 (a est) e fa parte del territorio della "Martesana"; detto Comune è servito da una rete di trasporti pubblici (bus) che lo collega a Milano e con i Comuni limitrofi, oltre ad avere una propria stazione ferroviaria, Stazione di Cassano d'Adda, posta sulla linea ferroviaria "Milano - Venezia" e "Milano - Bergamo".

La zona è munita di infrastrutture adeguate, sufficienti, anche ospedaliere (Azienda Ospedaliera di Melegnano) e della possibilità di fruire di fonti di approvvigionamento atte a soddisfare le normali esigenze quotidiane, nonché di spazi verdi (Parco Adda Nord).

Descrizione del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare di cui è parte quanto oggetto della presente relazione tecnica e di stima, la cui concessione edilizia è registrata nell'anno 2004, e quindi di relativa recente costruzione, risulta ad oggi ancora da ultimare sia esternamente, sia, soprattutto, internamente, eccezion fatta per alcune parti comuni e private.

Sono parte del complesso immobiliare, quali unità pignorate, un capannone ad uso magazzino (LOTTO 1), costruito in aderenza al corpo di fabbrica adibito ad uffici, magazzini e cantine, comprendente anche



un'unità abitativa (LOTTO 2) e un corpo esterno ad uso box autorimesse (LOTTO 3), quest'ultimo posto lungo un lato del cortile comune, al piano terreno.

Si accede al predetto complesso immobiliare da Via Milano, tramite il passo carrabile gravato da servitù di passo (LOTTO 4) a favore delle altre unità immobiliari facenti parte del complesso.

Il corpo di fabbrica ad uso uffici, dotato di ascensore, si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto (non abitabile) e un piano interrato dove, in quest'ultimo sono ubicate le cantine e la centrale termica.

Il portone di accesso al corpo di fabbrica ad uso direzionale / commerciale, al quale si accede attraverso il cortile comune, è in alluminio colore nero e vetri; la finitura dei prospetti esterni, con isolamento termico a "cappotto", è tinteggiata color salmone; le finestre e le porte-finestre delle unità immobiliari del piano terra, primo piano e secondo, sono in legno naturale verniciato, come pure le persiane, mentre le finestre con persiane del piano terzo (sottotetto), sono in parte in alluminio colore nero e parte in legno naturale verniciato.

Il portone di accesso al capannone, prospiciente il passo carrabile, è costituito da pannelli *sandwich* di alluminio con porta pedonale ad anta inserita nel portone; la finitura del prospetto principale del capannone è in blocchi di calcestruzzo prefabbricati "faccia a vista", mentre il prospetto del retro è tinteggiato, color salmone.

I portoncini d'ingresso ai box autorimesse, sono del tipo a basculante in lamiera zincata, mentre le porte di accesso alle cantine sono ad anta in lamiera di acciaio tamburate, preverniciate, colore pastello turchese.

In generale, il complesso immobiliare può dirsi in buone condizioni, tuttavia vi sono molte opere edilizie da completare, riassunte e computate più avanti.



Pignoramento

Atto di pignoramento immobiliare in data 7 novembre 2012 ad istanza e nell'interesse del CREDITO BERGAMASCO S.p.A., trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, in data 04/12/2012 ai numeri 118967/80099

a favore di

- CREDITO BERGAMASCO S.p.A., con sede in Bergamo, Codice fiscale 00218400166,
per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

- [REDACTED] con sede in [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED],
per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

Il pignoramento è relativo alle unità immobiliari così descritte nel relativo atto:

"in Comune di Cassano d'Adda - Via Milano n. 63 e così censite al N.C.E.U.:

- Foglio 14, Particella 30, Sub. 703 - Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Mq 370, Piano T;
- Foglio 14, Particella 30, Sub. 705 - Cat. A/10 (uffici e studi privati), Vani 7, Piano T-S1;
- Foglio 14, Particella 30, Sub. 706 - Cat. A/10 (uffici e studi privati), Vani 7, Piano T-S1;
- Foglio 14, Particella 30, Sub. 707 - Cat. A/10 (uffici e studi privati), Vani 3,5, Piano 1-S1;



- Foglio 14, Particella 30, Sub. 708 - Cat. A/10 (uffici e studi privati), Vani 3,5, Piano 1-S1;
- Foglio 14, Particella 30, Sub. 709 - Cat. A/10 (uffici e studi privati), Vani 3,5, Piano 1-S1;
- Foglio 14, Particella 30, Sub. 712 - Cat. A/10 (uffici e studi privati), Vani 4,5, Piano 2-S1;
- Foglio 14, Particella 30, Sub. 713 - Cat. A/3 (abitazione di tipo economico), Vani 4,5, Piano 2-S1;
- Foglio 14, Particella 30, Sub. 714 - Cat. A/10 (uffici e studi privati), Vani 3,5, Piano 2-S1;
- Foglio 14, Particella 30, Sub. 715 - Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Mq 85, Piano 3;
- Foglio 14, Particella 30, Sub. 716 - Cat. A/10 (uffici e studi privati), Vani 2, Piano 3-S1;
- Foglio 14, Particella 30, Sub. 717 - Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Mq 72, Piano 3;
- Foglio 14, Particella 30, Sub. 718 - Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Mq 10, Piano S1;
- Foglio 14, Particella 177, Sub. 704 - Cat. C/6 (rimesse ed autorimesse), Mq 15, Piano T;
- Foglio 14, Particella 177, Sub. 705 - Cat. C/6 (rimesse ed autorimesse), Mq 15, Piano T;
- Foglio 14, Particella 177, Sub. 706 - Cat. C/6 (rimesse ed autorimesse), Mq 15, Piano T;
- Foglio 14, Particella 177, Sub. 707 - Cat. C/6 (rimesse ed autorimesse), Mq 15, Piano T;
- Foglio 14, Particella 177, Sub. 708 - Cat. C/6 (rimesse ed autorimesse), Mq 15, Piano T;



- Foglio 14, Particella 177, Sub. 709 - Cat. C/6 (rimesse ed autorimesse), Mq 15, Piano T;
- Foglio 14, Particella 177, Sub. 710 - Cat. C/6 (rimesse ed autorimesse), Mq 13, Piano T;
- Foglio 14, Particella 177, Sub. 714 (area urbana), Mq 734, Piano T.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.”

Si **precisa** che nel succitato atto di pignoramento **non risultano indicati i confini** delle unità immobiliari pignorate, che sono i seguenti, in contorno da nord in senso orario:

- Foglio 14, mappale 30 sub 703:

proprietà di terzi, mappale 177 sub 714, mappale 30 sub 706, scala comune, mappale 30 sub 705, cortile comune.

- Foglio 14, mappale 30, sub 705:

- dell'ufficio: mappale 30 sub 703, scala comune, cortile comune per i restanti lati;

- dell'archivio: terrapieno, sub 711, corridoio comune, centrale termica, cortile comune per i restanti lati.

- Foglio 14, mappale 30, sub 706:

- dell'ufficio: mappale 30 sub 703, cortile comune per due lati, ancora cortile e scala comuni;

- dell'archivio: corridoio comune, sub 714, terrapieno, cortile comune per due lati, corridoio comune, centrale termica.

- Foglio 14, mappale 30, sub 707:

- dell'ufficio: mappale 30 sub 703, scala comune, sub 708, cortile comune;

- della cantina: terrapieno, sub 710, corridoio comune per i restanti lati.

- Foglio 14, mappale 30, sub 708:

- dell'ufficio: sub 707, scala comune, cortile comune per i restanti lati;



- della cantina: terrapieno, sub 709, corridoio comune, sub 713.
- Foglio 14, mappale 30, sub 709:
- dell'ufficio: sub 710, cortile comune per due lati, ancora cortile e scala comuni;
- della cantina: terrapieno, scala comune, corridoio comune, sub 708.
- Foglio 14, mappale 30, sub 712:
- dell'ufficio: sub 711, scala comune, sub 713, cortile comune per i restanti lati;
- della cantina: terrapieno, sub 713, corridoio comune, sub 711.
- Foglio 14, mappale 30, sub 713:
- dell'appartamento: scala comune, sub 714, cortile comune per due lati, sub 712;
- della cantina: terrapieno, sub 708, corridoio comune, sub 712.
- Foglio 14, mappale 30, sub 714:
- dell'ufficio: mappale 30 sub 703, cortile comune, sub 713, scala comune;
- della cantina: terrapieno, sub 706, corridoio comune, sub 718.
- Foglio 14, mappale 30, sub 715:
- prospetto sul mappale 30 sub 703, scala comune, sub 716, cortile comune per i restanti lati.
- Foglio 14, mappale 30, sub 716:
- dell'ufficio: scala comune, sub 717, cortile comune, sub 715;
- della cantina: terrapieno, sub 718, corridoio comune, sub 710.
- Foglio 14, mappale 30, sub 717:
- prospetto sul mappale 30 sub 703, cortile comune, sub 716 per due lati, scala comune.
- Foglio 14, mappale 30, sub 718:
- terrapieno, sub 714, corridoio comune, sub 716.



• Foglio 14, mappale 177, sub 704:

sub 703, cortile comune, sub 705, mappale 64.

• Foglio 14, mappale 177, sub 705:

sub 704, cortile comune, sub 706, mappale 64.

• Foglio 14, mappale 177, sub 706:

sub 705, cortile comune, sub 707, mappale 64.

• Foglio 14, mappale 177, sub 707:

sub 706, cortile comune, sub 708, mappale 64.

• Foglio 14, mappale 177, sub 708:

sub 707, cortile comune, sub 709, mappale 64.

• Foglio 14, mappale 177, sub 709:

sub 708, cortile comune, sub 710, mappale 64.

• Foglio 14, mappale 177, sub 710:

sub 709, cortile comune, sub 711, mappale 64.

• Foglio 14, mappale 177, sub 714:

Via Milano, proprietà di terzi per due lati, cortile comune, mappale 30.

Provenienza del bene pignorato

La porzione immobiliare in oggetto, all'epoca contraddistinta al foglio 14, mappale 30, sub 701, graffata al mappale 177, su cui oggi insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stata acquistata dalla società [REDACTED], sopra generalizzata, dai signori [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita (recuperato dall'esperto e qui allegato **doc. 2**) in data 28 dicembre 2004 n. 41616/12872 di repertorio in autentica Notaio Santa Picciolo di Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, in



data 13 gennaio 2005 ai nn. 3503/1951

a favore della società

- [redacted] con sede in [redacted], Codice fiscale [redacted],

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

- [redacted] nato [redacted] a [redacted], Codice Fiscale [redacted]

per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2;

- [redacted], nata [redacted] a [redacted], Codice Fiscale [redacted]

per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2.

Formalità relative al bene pignorato vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base del certificato notarile, della documentazione versata in atti, delle ispezioni ipotecarie eseguite ed ancora dall'esame del titolo di provenienza e dallo studio del fascicolo edilizio relativo alle unità immobiliari in questione, svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano d'Adda, **non sono** state riscontrate formalità, vincoli od oneri della natura indicata, **salvo quanto è stato stabilito e costituito sull'area urbana succitata e salvo quanto segue.**

- La richiesta avanzata dal sottoscritto esperto, al signor [redacted] Amministratore del Condominio sino a qualche mese addietro, al fine di ot-



tenere una dichiarazione attestante la situazione contabile condominiale della società esecutata è rimasta inevasa.

Al predetto Amministratore, per completezza, è stata altresì richiesta dallo scrivente la copia del Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali vigenti riferiti al fabbricato condominiale, denominato "Centro Direzionale Tesorella", di cui è parte quanto in oggetto; tuttavia, solo la copia della tabella millesimale, qui allegata quale **doc. 3**, è stata fornita e non quella del Regolamento perché non risulta essere stato ancora predisposto dall'assemblea dei condomini.

- Con atto in data 28 dicembre 2004 n. 41615/12871 di repertorio a rogito Notaio Santa Picciolo di Milano, trascritto a Milano 2 in data 5 gennaio 2005 ai nn. 1459/847, è stata stipulata la convenzione urbanistica (allegato **doc. 4**) per l'attuazione del Piano Attuativo comparto n. 11 - via Milano - **con valore di concessione edilizia** - stipulata tra il Comune di Cassano d'Adda ed i signori [REDACTED] e [REDACTED]

Con scrittura privata autenticata, in data 28 dicembre 2004, n. 41616/12872 di repertorio del Notaio Santa Picciolo di Milano (**doc. 2**), la società [REDACTED], ha acquistato la porzione immobiliare soggetta a piano di lottizzazione, come risulta dalla convenzione urbanistica di cui sopra, dichiarando di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione medesima, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali; detta società, in esecuzione degli obblighi assunti con la succitata convenzione, ha realizzato sull'area di risulta dalla demolizione del preesistente fabbricato e su quella ad esso pertinenziale, il complesso immobiliare di cui è parte quanto in oggetto.

La convenzione urbanistica prevede, all'articolo 1, che i lottizzanti s'impegnino ad assumerne gli oneri e gli obblighi, che sono da considerarsi



vincolanti e irrevocabili in solido, fino al completo assolvimento degli impegni convenzionali.

- A seguito di richiesta avanzata dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano d'Adda, il predetto Ufficio ha rilasciato allo scrivente esperto, in data 26 giugno 2014, le due comunicazioni spedite alla società esecutata, una in data 14/5/2014, relativa all'ingiunzione del versamento della somma di euro 8.996,94 per la chiusura del procedimento della pratica edilizia, ivi citata, somma comprensiva del contributo di costruzione, della sanzione e degli interessi legali maturati; l'altra, in data 4/6/2014, relativa all'ingiunzione di pagamento della somma relativa agli oneri di urbanizzazione scomputabili, ai sensi dell'articolo 6, della sopra citata convenzione, valutati in euro 115.252,40, comprensivi degli interessi legali maturati.

Dette comunicazioni si allegano alla presente relazione quali **doc. 5**.

**Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati
o comunque non opponibili all'acquirente**

A seguito delle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente presso la competente Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circo-
scrizione di Milano 2, aggiornate a tutto il giorno 3 luglio 2014 (allegato **doc. 6**), quanto pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria iscritta in data 16/09/2005 ai nn. 135649/35633

a favore di

- CREDITO BERGAMASCO S.p.A., con sede in Bergamo, Codice fiscale 00218400166,
per la complessiva somma di euro 2.600.000,00, di cui euro 1.300.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo in data 13 settem-



bre 2005 n. 42304/13352 di repertorio a rogito Notaio Santa Picciolo di Milano.

Ipoteca Volontaria iscritta in data 04/12/2008 ai nn. 190613/36268

a favore di

- CREDITO BERGAMASCO S.p.A., con sede in Bergamo, Codice fiscale 00218400166,
per la complessiva somma di euro 1.100.000,00, di cui euro 550.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo in data 19 novembre 2008 n. 7908/4158 di repertorio a rogito Notaio Fabio Gaspare Pantè di Milano.

Ipoteca Giudiziale iscritta in data 01/04/2011 ai nn. 36720/7959

a favore di

- [REDACTED], con sede in Udine, Codice fiscale [REDACTED]
per la complessiva somma di euro 1.000.000,00, di cui euro 769.798,76 per capitale.

Ipoteca Giudiziale iscritta in data 27/07/2011 ai nn. 87767/20111

a favore di

- CREDITO BERGAMASCO S.p.A., con sede in Bergamo, Codice fiscale 00218400166,
per la complessiva somma di euro 71.642,00, di cui euro 58.550,00 per capitale, euro 7.904,00 per interessi ed euro 5.188,00 per spese.

Ipoteca Giudiziale iscritta in data 24/07/2012 ai nn. 75767/13200

a favore di

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]



per la complessiva somma di euro 600.000,00, di cui euro 427.104,57 per capitale.

Ipoteca Giudiziale iscritta in data 31/12/2012 ai nn. 129772/21976

a favore di

- [redacted] con sede in [redacted] Codice fiscale [redacted]

per la complessiva somma di euro 210.000,00, di cui euro 198.561,97 per capitale.

Pignoramento trascritto in data 04/12/2012 ai nn. 118967/80099

a favore di

- CREDITO BERGAMASCO S.p.A., con sede in Bergamo, Codice fiscale 00218400166,

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

- [redacted] con sede in [redacted], Codice fiscale [redacted]

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

Costi di cancellazione

- Per ciascuna domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione, i costi sono:

Imposta ipotecaria	€	200,00
Tassa Ipotecaria	€	35,00
Imposta di Bollo	€	59,00

- Per ciascuna domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con le agevolazioni di cui all'art. 15 ss D.P.R. 601/1973:



Tassa Ipotecaria € 35,00

- Per ciascuna domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di ipoteca giudiziale

Imposta ipotecaria proporzionale pari allo 0,50% del totale della somma garantita indicata nell'iscrizione ipotecaria (con un minimo attualmente pari ad € 200,00)

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Si precisa che sono esclusi dal conteggio di cui sopra gli eventuali onorari ed oneri dovuti a un Notaio, i quali, a seguito di indagine eseguita dal sottoscritto esperto, possono ammontare a circa euro 350,00/600,00 per ogni annotazione di pignoramento e per ogni annotazione di iscrizione ipotecaria.

Licenza di costruzione

Regolarità edilizia, urbanistica, catastale, abitabilità

Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.lgs. 378/2001

Qui di seguito si forniscono le notizie acquisite.

In base all'indagine svolta presso il Comune di Cassano d'Adda, la costruzione dei fabbricati, relativi al Mappale 30, di cui fanno parte le unità immobiliari in questione risulta realizzata in forza alla citata Convenzione Urbanistica (allegato **doc. 4**), avente valore di concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Cassano d'Adda in data 28 dicembre 2004 registrata nel Registro delle Concessioni Edilizie al n. 99/2004 e successiva Denuncia di Inizio Attività per varianti in data 23 settembre 2009 n. 20492 di protocollo (D.I.A. n. 135/2009).



Mentre il fabbricato destinato ad uso box autorimesse al Mappale 177, è stato realizzato in forza alla Denuncia di Inizio Attività presentata al detto Comune in data 23 gennaio 2009, protocollo n. 1749 (D.I.A. n. 6/09).

Con riguardo al predetto complesso immobiliare **non è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del predetto Comune la relativa licenza di agibilità**, in quanto, con comunicazione dell'11 novembre 2009 e successiva comunicazione del 13 novembre 2009 (qui allegate **doc. 7**), alla società [REDACTED] [REDACTED] a cura del Responsabile dei Servizi Tecnici, Dott. Arch. Grazia Bartucci, occorre procedere all'integrazione documentale inerente al Permesso di Costruire 99/2004 e la successiva variante di D.I.A. 135/2009 del 23/09/2009.

Le schede catastali (allegato **doc. 8**) relative ai subalterni 703, 705, 706, 708, 709, 712, 713, 715, 716 e 717, foglio 14, mappale 30, **non sono conformi** allo stato di fatto come risulta dagli schemi planimetrici redatti dallo scrivente esperto (qui allegati **doc. 9**) e come anche descritto alla pagina 8 della presente relazione di descrizione tecnica e stima.

Certificazione energetica - documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici

Ai sensi del DGR VIII/8745 Disposizioni Inerenti all'Efficienza Energetica in Edilizia, l'applicazione degli obblighi di dotazione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è **esclusa** per le tipologie delle unità immobiliari in oggetto, in quanto, prive dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento degli ambienti interni dell'edificio, ad eccezione dell'unità immobiliare identificata al foglio 14, mappale 30, sub 709 perché dotata di impianti energetici.



Al fine di verificare la sussistenza, relativamente all'unità immobiliare sub 709, dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), lo scrivente esperto ha provveduto a svolgere un'indagine presso il portale dell'Ente certificatore (CENED) dalla quale è emerso che quanto in oggetto risultava privo del suddetto "Attestato".

Lo scrivente ha quindi provveduto – quale certificatore energetico abilitato – preve indagini e rilievi eseguiti a tale scopo sui luoghi, a predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica che, redatto su supporto informatico firmato digitalmente ai sensi della vigente normativa e, in copia, su supporto cartaceo, è qui allegato (**doc. 10**).

Con riferimento ai subalterni 705, 706, 707, 708, 709, 712, 713, 714 e 716, Mappale 30 e dei subalterni 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, Mappale 177 è stata reperita la documentazione relativa all'installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008 (qui allegata quale **doc. 11**).

* * *

Determinazione del valore di mercato dell'immobile criteri di valutazione e procedimento applicato

Preliminarmente alla determinazione del valore fornisco le precisazioni che seguono.

Negli ultimi anni i prezzi delle proprietà immobiliari sono sensibilmente diminuiti, peraltro penalizzati, nell'attuale economia, dalla sempre maggiore incidenza di imposte.

Infatti, l'andamento del mercato per quanto riguarda il mercato immobiliare, secondo la FIAP (Federazione degli agenti immobiliari), ha visto un sensibile calo dei prezzi e ancora maggiore delle compravendite.



Che continui il calo del mercato immobiliare in Italia ed appaia caratterizzato da una «stagnazione del volume degli scambi e da una continua pressione ribassista» è anche evidenziato, in particolare, da una nota dell'Ufficio Statistiche e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio.

Resta tuttavia fermo che il "mattoncino" ha sempre garantito in Italia una "tenuta" rispetto ad altre forme di investimento.

Definizione del valore di stima

Ai fini della presente stima l'accezione «*valore ragionevole di mercato*» è definito come l'equo prezzo di scambio fra due parti, in contanti od altro mezzo equivalente, ipotizzato all'atto della compravendita, che un compratore sarebbe ragionevolmente disposto a pagare ed un venditore ad accettare, se la proprietà fosse offerta in vendita sul mercato aperto, per un adeguato periodo di tempo, così com'è, senza procedimenti di trasformazione, supponendo che tanto il compratore, quanto il venditore possiedano sufficienti informazioni e non siano pressati dalla necessità di agire.

Criterio di valutazione adottato

per le unità immobiliari "ultimate":

data l'ampia disponibilità d'informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale e le varie possibilità di confronto, quali si evincono dall'indagine appositamente svolta anche in zona, sebbene il valore di una proprietà immobiliare, seguendo il criterio della dottrina prevalente, possa essere determinato con un singolo metodo di valutazione o con una combinazione mediata di più metodi, è stato qui adottato il «metodo dei dati di mercato», principio di stima (sintetico-comparativo) del valore orientato al mercato, che esprime, com'è evidente, le condizioni di incontro



tra la domanda e l'offerta sulla base del confronto della sintesi delle caratteristiche e della superficie del bene da valutare, con l'analogia sintesi delle caratteristiche di beni con scala più possibile omogenea e ravvicinata, anche per epoca di costruzione, in vendita in Cassano d'Adda.

Metodo ritenuto dalla dottrina sufficientemente attendibile e comunemente utilizzato come principale strumento di riferimento nella prassi valutativa immobiliare.

Criterio di valutazione adottato

per le unità immobiliari "da ultimare":

per le unità in corso di costruzione, ossia non ancora ultimate, il «ragionevole loro valore di mercato» è stato determinato seguendo il criterio del «metodo a valore di costruzione» con computo del valore dei costi. Modello di stima, quello a valore di costruzione, che prende in considerazione tutte le voci intese come spese sostenute per la costruzione dell'immobile.

In considerazione di tale computo, non è stata applicata la riduzione del valore del 15%, relativa agli adeguamenti e correzioni della stima, per le unità immobiliari "da ultimare".

LOTTO 1

Unità 703: trattasi di un capannone al piano terra, costituito da un unico ambiente ad uso magazzino completo di servizio igienico; l'ingresso principale è posto sul passo pedonale e carraio, avente accesso da via Milano.

Descrizione del capannone

Le pareti di tamponamento sono in blocchi di calcestruzzo prefabbricato "faccia a vista", le strutture portanti sono costituite da travi prefabbricate a doppia pendenza e pilastri. Manca la tinteggiatura; le pareti del



locale bagno sono tinteggiate di colore bianco, salvo la parte rivestita come indicato più avanti.

Il pavimento del capannone è in battuto di cemento, mentre quello dell'antibagno e del bagno sono in piastrelle di ceramica cm. 20x20 colore grigio.

Il portone d'ingresso del capannone è a "libro" colore blu; la porta di emergenza, munita di maniglione antipanico con apertura verso l'esterno, è posta sul prospetto prospiciente il cortile comune; le porte di accesso al bagno ed antibagno sono in legno tamburato.

L'illuminazione naturale è garantita dai due lucernari in lastre di traslucido, posti sulla copertura e da otto finestre a tre ante in alluminio verniciato colore nero, poste sulle due facciate.

L'antibagno, dotato di lavabo, è rivestito parzialmente con piastrelle cm. 20x20, di colore bianco, per un'altezza da terra di circa cm. 180, mentre il bagno, dotato di wc, è rivestito su quattro lati sempre con piastrelle 20x20, di colore bianco, per un'altezza da terra di circa cm. 180.

L'impianto elettrico, completo di quadro elettrico e prese industriali, a vista appare essere funzionante. Manca il riscaldamento.

Nel complesso il capannone si presenta senz'altro in buone condizioni, sebbene richieda modesti interventi di rifinitura (es. tinteggiatura).

Consistenza immobiliare del capannone

La superficie commerciale del capannone è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con altre unità immobiliari e comprendendo le pareti divisorie interne al 100%, computando invece i muri di confine con altre unità immobiliari al 50% e risulta complessivamente di mq. 400,00 ca, superiore a quella indicata catastalmente.



Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 703, via Milano n. 63, piano T,
categoria C/2, classe 4, mq. 370, R.C. euro 1.203,86.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: proprietà di terzi, mappale 177 sub 714, mappale 30 sub 706, scala comune, mappale 30 sub 705, cortile comune.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'immobile, del suo stato "nuovo" e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie di mercato, in base alle informazioni raccolte, analizzate ed interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle condizioni dell'immobile, l'analisi ha portato alla stima pari a

euro 300.000,00 (trecentomila/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - euro 45.000,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (euro 300.000,00 – euro 45.000,00) pari a

euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila/00)



LOTTO 2

Unità 705:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra, costituita da un unico ambiente "open space" ad uso ufficio, con disimpegno e due servizi igienici.

A detto ufficio è annesso un ampio vano uso archivio al piano interrato, comunicante con l'ufficio piano terra mediante scala di accesso interna all'ufficio stesso, allo stato attuale da costruire.

Descrizione dell'unità immobiliare

Le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano ancora da ultimare e da tinteggiare; l'unità immobiliare risulta priva dei pavimenti, dei rivestimenti, delle porte interne e degli apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria dei due bagni.

La porta di primo ingresso è di tipo blindato; le porte-finestre e le finestre sono in legno, colore naturale, con vetrocamera di tipo "basso emissivo" (o *low-e*), ossia trasparenti alle radiazioni termiche solari, lasciandole così entrare all'interno dell'edificio, e contemporaneamente impedire la fuoriuscita della radiazione termica emessa dai corpi riscaldanti.

La botola per la scala, attualmente priva della rampa di collegamento tra l'ufficio e piano interrato, è posta alla sinistra dell'ingresso principale.

Sono stati predisposti i tubi corrugati (incassati), le scatole di derivazione e porta frutti relativi per l'impianto elettrico, telefonico e del citofono, tutti da completare.

Relativamente ai servizi igienico-sanitari e l'impianto di riscaldamento, risultano presenti solo le predisposizioni.

Il piano interrato ad uso archivio risulta mancante del pavimento e



del relativo sottofondo, nonché privo degli infissi perimetrali esterni, della predisposizione relativa all'impianto elettrico e non è previsto l'impianto di riscaldamento.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'ufficio è stata calcolata sommando la superficie coperta comprensiva dei muri perimetrali esterni non confinanti con altre unità immobiliari e quella delle pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con altre unità immobiliari al 50%, aggiungendo la quota parte del piano interrato ad uso archivio in base alla norma UNI ed il tutto risulta complessivamente di **mq. 188,00** circa.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 705, via Milano n. 63, piano T-S1,
categoria A/10, classe U, vani 7, R.C. euro 1.861,83.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

- dell'ufficio: mappale 30 sub 703, scala comune, cortile comune per i restanti lati;

- dell'archivio: terrapieno, sub 711, corridoio comune, centrale termica, cortile comune per i restanti lati.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

84,42%	0,00%	Struttura, inclusa la quota parte del terreno trasformato, compresi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri di allacciamento, nonché compresa la struttura del vano archivio posto sottostante all'ufficio
4,11%	4,11%	Scala di accesso all'archivio al piano interrato sottostante all'ufficio



0,93%	0,93%	Serramenti perimetrali dell'archivio
1,27%	0,00%	Tavolati e intonaci
2,02%	2,02%	Pavimenti, zoccolini e sottofondi
1,11%	1,11%	Serramenti interni-porte
1,88%	1,88%	Impianto elettrico, telefonico e relative assistenze
1,37%	1,37%	Impianto idrosanitario con previsti due bagni e relative assistenze
2,06%	2,06%	Impianto di riscaldamento e collegamento al centralizzato, comprese relative assistenze
0,73%	0,73%	Tinteggiatura di tutti gli ambienti, verticale ed orizzontale
0,10%	0,10%	Imprevisti e opere o accessori minori di finitura
100%	14,31%	

Da quanto precede, il valore dell'ufficio, compreso il vano archivio sottostante all'ufficio, nello stato attuale incompleto di costruzione, si ha:

$$(100 - 14,31) \times \frac{[(1.550 \times 142) + (775 \times 92)]}{100}$$

- dove: 100 è l'incidenza percentuale dei costi di costruzione dell'immobile
14,31 è l'incidenza percentuale delle opere mancanti
1.550 è il valore medio al mq. degli uffici in zona attinto dal mercato immobiliare
142 è la superficie commerciale in mq. dell'ufficio
775 è il valore medio al mq. di un vano archivio annesso all'ufficio
92 è la superficie commerciale in mq. del vano archivio

e il valore è pari, arrotondato, a euro 249.700,00

(duecentoquarantanovemilasettecento/00)

Unità 706:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra, costituita da un unico ambiente "open space" ad uso ufficio, disimpegno e due servizi igienici.



ci, tutto esattamente come l'unità 705 che precede.

All'ufficio è annesso un ampio archivio al piano interrato, comunicante con il piano terra mediante scala di accesso interna all'ufficio stesso, attualmente ancora da costruire.

Descrizione dell'unità immobiliare

Le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano ancora da ultimare e da tinteggiare; l'unità immobiliare risulta priva dei pavimenti, dei rivestimenti e delle porte interne dei due bagni.

La porta di primo ingresso è di tipo blindato; le porte-finestre e le finestre sono in legno, colore naturale, con vetrocamera "basso emissivo".

La botola per la scala, priva della rampa di collegamento tra l'ufficio e piano interrato, è posta alla sinistra dell'ingresso principale, allo stato attuale da costruire.

Sono stati predisposti i tubi corrugati, le scatole di derivazione e porta frutti relativi l'impianto elettrico, telefonico e del citofono, tutti da completare.

Relativamente ai servizi igienico-sanitari e l'impianto di riscaldamento, risultano presenti solo le predisposizioni.

Il piano interrato ad uso archivio risulta privo dei pavimenti e del relativo sottofondo, degli infissi esterni, delle finiture, come pure, delle predisposizioni relative dell'impianto elettrico e manca l'impianto di riscaldamento.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'ufficio è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sommando al tutto la quota



parte del piano interrato ad uso archivio in base alla norma UNI e risulta complessivamente di circa mq. 188,00.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 706, Via Milano n. 63, piano T-S1,
categoria A/10, classe U, vani 7, R.C. euro 1.861,83.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'ufficio: mappale 30 sub 703, cortile comune per due lati, ancora cortile e scala comuni;

- dell'archivio: corridoio comune, sub 714, terrapieno, cortile comune per due lati, corridoio comune, centrale termica.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

84,42%	0,00%	Struttura, inclusa la quota parte del terreno trasformato, compresi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri di allacciamento, nonché compresa la struttura del vano archivio posto sottostante all'ufficio
4,11%	4,11%	Scala di accesso all'archivio al piano interrato sottostante all'ufficio
0,93%	0,93%	Serramenti perimetrali dell'archivio
1,27%	0,00%	Tavolati e intonaci
2,02%	2,02%	Pavimenti, zoccolini e sottofondi
1,11%	1,11%	Serramenti interni-porte
1,88%	1,88%	Impianto elettrico, telefonico e relative assistenze
1,37%	1,37%	Impianto idrosanitario con previsti due bagni e relative assistenze
2,06%	2,06%	Impianto di riscaldamento e collegamento al centralizzato, comprese relative assistenze



0,73%	0,73%	Tinteggiatura di tutti gli ambienti, verticale ed orizzontale
0,10%	0,10%	Imprevisti e opere o accessori minori di finitura
100%	14,31%	

Da quanto precede, il valore dell'ufficio, compreso il vano archivio sottostante all'ufficio, nello stato attuale incompleto di costruzione:

$$(100 - 14,31) \times \frac{[(1.550 \times 142) + (775 \times 92)]}{100}$$

- dove: 100 è l'incidenza percentuale dei costi di costruzione dell'immobile
14,31 è l'incidenza percentuale delle opere mancanti
1.550 è il valore medio al mq. degli uffici in zona attinto dal mercato immobiliare
142 è la superficie commerciale in mq. dell'ufficio
775 è il valore medio al mq. di un vano archivio annesso all'ufficio
92 è la superficie commerciale in mq. del vano archivio

è pari, arrotondato, a euro 249.700,00
(duecentoquarantanovemilasettecento/00)

Unità 707:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo, costituita da un ufficio, disimpegno, un ripostiglio, un servizio igienico e un balcone con affaccio sul cortile comune.

All'ufficio è annesso un vano cantina al piano interrato.

Descrizione dell'unità immobiliare

La tramezzatura relativa al vano ad uso ripostiglio e del disimpegno è ancora da realizzare; l'unità immobiliare risulta priva dei pavimenti, delle porte interne, come anche dei rivestimenti del bagno.

Le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano altresì da ultimare e da tinteggiare.



La porta di primo ingresso è presente, di tipo blindato; le porte-finestre di accesso al balcone e la finestra sono in legno, colore naturale, con vetrocamera "basso emissivo".

Sono stati predisposti i tubi corrugati, le scatole di derivazione e porta frutti relativi all'impianto elettrico, telefonico e del citofono, tutto da completare.

Relativamente ai servizi igienico-sanitari, l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, risultano presenti solo le predisposizioni.

La cantina al piano interrato risulta priva delle predisposizioni relative l'impianto elettrico ed anche le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano da ultimare e da tinteggiare.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'ufficio è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con altre unità immobiliari al 50%, sommando al tutto la quota parte del balcone e quella della cantina in base alla norma UNI e la superficie così determinata risulta complessivamente di **mq. 72,00** circa.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 707, via Milano n. 63, piano 1-S1,
categoria A/10, classe U, vani 3,5, R.C. euro 930,91.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'ufficio: mappale 30 sub 703, scala comune, sub 708, cortile comune;
- della cantina: terrapieno, sub 710, corridoio comune per i restanti lati.



Determinazione del valore di mercato dell'immobile

87,25%	0%	Struttura, inclusa la quota parte del terreno trasformato, compresi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri di allacciamento, nonché compresa la struttura del vano cantina posto al piano interrato
0,90%	0,00%	Serramenti perimetrali
1,80%	0,95%	Tavolati e intonaci
2,27%	2,27%	Pavimenti e zoccolini
1,20%	1,20%	Serramenti interni-porte
2,03%	2,03%	Impianto elettrico, telefonico e relative assistenze
1,48%	1,48%	Impianto idrosanitario con previsto un bagno e relative assistenze
2,22%	2,22%	Impianto di riscaldamento e collegamento al centralizzato, comprese relative assistenze
0,74%	0,74%	Tinteggiatura di tutti gli ambienti, verticale ed orizzontale
0,11%	0,11%	Imprevisti e opere o accessori minori di finitura
100%	11,00%	

Da quanto sopra, il valore dell'ufficio, compreso il vano cantina posto al piano interrato, nello stato attuale dell'unità incompleta di costruzione:

$$(100 - 11,00) \times \frac{[(1.550 \times 70) + (387,5 \times 7)]}{100} =$$

- dove: 100 è l'incidenza percentuale dei costi di costruzione dell'immobile
11,00 è l'incidenza percentuale delle opere mancanti
1.550 è il valore medio al mq. degli uffici in zona attinto dal mercato immobiliare
70 è la superficie commerciale in mq. dell'ufficio
387,5 è il valore medio al mq. di un vano cantina annesso all'ufficio
7 è la superficie commerciale in mq. del vano cantina

è pari, arrotondato, a euro 99.000,00

(novantanovemila/00)



Unità 708:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo, costituita da un atrio(ingresso), due uffici, di cui uno con un balcone con affaccio sul cortile comune, disimpegno e un servizio igienico.

All'ufficio è annessa un vano cantina al piano interrato.

Descrizione dell'unità immobiliare

Le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano ancora da ultimare e da tinteggiare; l'unità immobiliare risulta priva dei pavimenti, delle porte interne, nonché del rivestimento del bagno.

La porta di primo ingresso è di tipo blindato; le porte-finestre di accesso al balcone e la finestra sono di legno, colore naturale, con vetrocamera "basso emissivo".

Sono stati predisposti i tubi corrugati, le scatole di derivazione e porta frutti relativi l'impianto elettrico, telefonico e del citofono, tutto da completare.

Relativamente ai servizi igienico-sanitari, l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, risultano presenti solo le predisposizioni.

La cantina posta al piano interrato risulta priva delle predisposizioni relative l'impianto elettrico e le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano da ultimare e da tinteggiare.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'ufficio è stata calcolata come già detto sopra comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sommando al



tutto la quota parte del balcone e della cantina in base alla norma UNI e risulta complessivamente di circa mq. 77,00.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 708, via Milano n. 63, piano 1-S1,
categoria A/10, classe U, vani 3,5, R.C. euro 930,91.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'ufficio: sub 707, scala comune, cortile comune per i restanti lati;
- della cantina: terrapieno, sub 709, corridoio comune, sub 713.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

88,02%	0%	Struttura, inclusa la quota parte del terreno trasformato, compresi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri di allacciamento, nonché compresa la struttura del vano cantina posto al piano interrato
0,90%	0,00%	Serramenti perimetrali
1,35%	0,00%	Tavolati e intonaci
2,13%	2,13%	Pavimenti e zoccolini
1,22%	1,22%	Serramenti interni-porte
2,05%	2,05%	Impianto elettrico, telefonico e relative assistenze
1,50%	1,50%	Impianto idrosanitario con previsto un bagno e relative assistenze
2,21%	2,21%	Impianto di riscaldamento e collegamento al centralizzato, comprese relative assistenze
0,51%	0,51%	Tinteggiatura di tutto gli ambienti, verticale ed orizzontale
0,11%	0,11%	Imprevisti e opere o accessori minori di finitura
100%	9,73%	



Valore dell'ufficio, compreso il vano cantina posto al piano interrato, nello stato attuale incompleto di costruzione:

$$(100 - 9,73) \cdot \frac{[(1.550 \cdot 75) + (387,5 \cdot 8)]}{100} =$$

- dove: 100 è l'incidenza percentuale dei costi di costruzione dell'immobile
9,73 è l'incidenza percentuale delle opere mancanti
1.550 è il valore medio al mq. degli uffici in zona attinto dal mercato immobiliare
75 è la superficie in mq. dell'ufficio
387,5 è il valore medio al mq. di un vano cantina annesso all'ufficio
8 è la superficie in mq. del vano cantina

è pari, arrotondato, a euro 107.700,00
(centosettemilasettecento/00)

Unità 709:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo, costituita da un atrio (ingresso), due uffici, di cui uno con un balcone con affaccio sul cortile comune, disimpegno e un servizio igienico.

All'ufficio è annesso un vano cantina al piano interrato.

Descrizione dell'unità immobiliare

Le finiture delle pareti e dei soffitti dell'unità immobiliare sono con rasatura in gesso, il tutto tinteggiato color bianco.

I pavimenti dell'atrio, degli uffici e del disimpegno sono in piastrelle di ceramica cm. 50x50 di colore beige, mentre quello del bagno con piastrelle di ceramica cm. 20x20 colore verde acqua.

Il bagno è rivestito con piastrelle cm. 20x20 per un'altezza di circa cm. 200 da terra, colore in tinta tenue, con cornice perimetrale in piastrelle cm. 20x20, colore verde acqua, posta dall'alto nella penultima fila. Il bagno



è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

La porta di primo ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono in legno, tamburate; la porta-finestra di accesso al balcone e la finestra sono in legno, colore naturale, con vetrocamera "basso emissivo".

L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati; i corpi scaldanti, ossia i radiatori, sono in alluminio; l'atrio e l'ufficio con il balcone sono dotati di predisposizione per il condizionamento.

L'impianto elettrico, a vista, risulta essere funzionante come peraltro anche il citofono e l'impianto telefonico.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta senz'altro in buone condizioni, sebbene richieda piccoli e modesti interventi di manutenzione.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, come già più volte detto sopra, è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con altre unità immobiliari al 50%, sommando al tutto la quota parte del balcone e quella della cantina in base alla norma UNI e risulta complessivamente di circa **mq. 77,00**.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 709, via Milano n. 63, piano 1-S1,
categoria A/10, classe U, vani 3,5, R.C. euro 930,91.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'ufficio: sub 710, cortile comune per due lati, ancora cortile e scala comuni;

- della cantina: terrapieno, scala comune, corridoio comune, sub 708.



Determinazione del valore dell'immobile

Sulla base del «metodo dei dati di mercato» e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare, del suo stato e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie di mercato, in base alle informazioni raccolte, ed analizzate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle condizioni dell'immobile, l'analisi ha portato alla stima pari a

euro 119.350,00

(centodiciannovemilatrecentocinquanta/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - euro 17.902,50

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (euro 119.350,00 – euro 17.902,50) pari, arrotondato, a

euro 101.400,00 (centounomilaquattrocento/00)

Unità 712:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare posta al piano secondo, costituita da un atrio (ingresso), disimpegno, un archivio, due uffici, disimpegno, un servizio igienico e due balconi, entrambi con affaccio sul cortile comune.

All'ufficio è annessa un vano cantina al piano interrato.



Descrizione dell'unità immobiliare

Le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano ancora da ultimare e da tinteggiare; l'unità immobiliare risulta priva dei pavimenti, delle porte interne e dei rivestimenti del bagno.

La porta di primo ingresso è di tipo blindato; la porta-finestra di accesso al balcone e la finestra sono in legno, colore naturale, con vetrocamera "basso emissivo".

Sono stati predisposti i tubi corrugati, le scatole di derivazione e porta frutti relativi l'impianto elettrico, telefonico e del citofono, impianti da ultimare.

Relativamente all'impianto dei servizi igienico-sanitari, l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, risultano presenti solo le predisposizioni.

La cantina posta al piano interrato è priva delle predisposizioni relative all'impianto elettrico; le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano da ultimare e da tinteggiare.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con altre unità immobiliari al 50%, sommando al tutto la quota parte dei balconi e quella della cantina in base alla norma UNI e risulta complessivamente di circa mq. **93,00**.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 712, via Milano n. 63, piano 2-S1,



categoria A/10, classe U, vani 4,5, R.C. euro 1.196,89.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'ufficio: sub 711, scala comune, sub 713, cortile comune per i restanti lati;

- della cantina: terrapieno, sub 713, corridoio comune, sub 711.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

88,07%	0%	Struttura, inclusa la quota parte del terreno trasformato, compresi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri di allacciamento, nonché compresa la struttura del vano cantina posto al piano interrato
0,89%	0,00%	Serramenti perimetrali
1,31%	0,36%	Tavolati e intonaci
1,84%	1,84%	Pavimenti e zoccolini
1,20%	1,20%	Serramenti interni-porte
2,10%	2,10%	Impianto elettrico, telefonico e relative assistenze
1,48%	1,48%	Impianto idrosanitario con previsto un bagno e relative assistenze
2,20%	2,20%	Impianto di riscaldamento e collegamento al centralizzato, comprese relative assistenze
0,80%	0,80%	Tinteggiatura di tutti gli ambienti, verticale ed orizzontale
0,11%	0,11%	Imprevisti e opere o accessori minori di finitura
100%	10,09%	

Consegue che il valore dell'ufficio, compreso il vano cantina posto al piano interrato, nello stato attuale dell'unità incompleta di costruzione:



$$(100 - 10,09) \times \frac{[(1.550 \times 91) + (387,5 \times 7,65)]}{100} =$$

dove: 100 è l'incidenza percentuale dei costi di costruzione dell'immobile
10,09 è l'incidenza percentuale delle opere mancanti
1.550 è il valore medio al mq. degli uffici in zona attinto dal mercato immobiliare
91 è la superficie commerciale in mq. dell'ufficio
387,5 è il valore medio al mq. di un vano cantina annesso all'ufficio
7,65 è la superficie commerciale in mq. del vano cantina

**è pari, arrotondato, a euro 129.000,00
(centoventinovemila/00)**

Unità 713:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, costituito da cucina / soggiorno, con una camera singola e una camera matrimoniale, disimpegno, un servizio igienico e due balconi, entrambi con affaccio sul cortile comune.

All'appartamento è annesso un vano cantina al piano interrato.

Descrizione dell'unità immobiliare

Le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano ancora da ultimare e da tinteggiare; l'unità immobiliare risulta priva dei pavimenti, delle porte interne, come anche dei rivestimenti del bagno.

La porta di primo ingresso è di tipo blindato; la porta-finestra di accesso al balcone e la finestra sono in legno, colore naturale, con vetrocamera tipo "basso emissivo".

Sono stati predisposti i tubi corrugati, le scatole di derivazione e porta frutti relativi l'impianto elettrico, telefonico e del citofono, da completare.

Relativamente all'impianto igienico-sanitario e l'impianto di riscaldamento, risultano presenti solo le predisposizioni e senza apparecchi sani-



tari, relativi allacciamenti e rubinetteria.

La cantina posta al piano interrato risulta priva delle predisposizioni relative all'impianto elettrico; le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano da ultimare e da tinteggiare.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con altre unità immobiliari al 50%, sommando al tutto la quota parte dei balconi e quella della cantina in base alle norme UNI e risulta complessivamente di circa **mq. 93,00**.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 713, via Milano n. 63, piano 2-S1,
categoria A/3, classe 6, vani 4,5, R.C. euro 278,89.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: scala comune, sub 714, cortile comune per due lati, sub 712;
- della cantina: terrapieno, sub 708, corridoio comune, sub 712.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

88,27%	0%	Struttura, inclusa la quota parte del terreno trasformato, compresi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri di allacciamento, nonché compresa la struttura del vano cantina posto al piano interrato
0,89%	0,00%	Serramenti perimetrali
1,26%	0,00%	Tavolati e intonaci



1,87%	1,87%	Pavimenti e zoccolini
1,18%	1,18%	Serramenti interni-porte
2,00%	2,00%	Impianto elettrico, telefonico e relative assistenze
1,48%	1,48%	Impianto idrosanitario con previsto un bagno e relative assistenze
2,18%	2,18%	Impianto di riscaldamento e collegamento al centralizzato, comprese relative assistenze
0,76%	0,76%	Tinteggiatura di tutti gli ambienti, verticale ed orizzontale
0,11%	0,11%	Imprevisti e opere o accessori minori di finitura
100%	9,58%	

In base a quanto sopra, il valore dell'ufficio, compreso il vano cantina posto al piano interrato, nello stato attuale incompleto di costruzione:

$$(100 - 9,58) \times \frac{[(1.780 \times 91) + (445 \times 7,65)]}{100} =$$

- dove: 100 è l'incidenza percentuale dei costi di costruzione dell'immobile
9,58 è l'incidenza percentuale delle opere mancanti
1.780 è il valore medio al mq. degli appartamenti in zona attinto dal mercato immobiliare
91 è la superficie commerciale in mq. dell'appartamento
445 è il valore medio al mq. di un vano cantina annesso all'ufficio
7,65 è la superficie commerciale in mq. del vano cantina

ammonta, arrotondato, a euro 149.500,00

(centoquarantanovemilacinquecento/00)

Unità 714:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare posta al piano secondo, costituita da un ufficio, disimpegno, un ripostiglio, un servizio igienico e un balcone con



affaccio sul cortile comune.

All'ufficio è annesso un vano cantina al piano interrato.

Descrizione dell'unità immobiliare

La tramezzatura relativa al vano ad uso ripostiglio e del disimpegno è ancora da realizzare; l'unità immobiliare risulta è inoltre priva dei pavimenti, delle porte interne e del rivestimento del bagno.

Le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano da ultimare e da tinteggiare.

La porta di primo ingresso è di tipo blindato; la porta-finestra di accesso al balcone e la finestra sono di legno, colore naturale, con vetrocamera "basso emissivo".

Sono predisposti i tubi corrugati, le scatole di derivazione e porta frutti relativi l'impianto elettrico, telefonico e del citofono, impianti da completare.

Relativamente ai servizi igienico-sanitari, l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, risultano presenti solo le predisposizioni.

La cantina posta al piano interrato risulta priva delle predisposizioni relative l'impianto elettrico; le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano da ultimare e da tinteggiare.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'ufficio è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sommando al tutto la quota parte del balcone e quella della cantina in base alla norma UNI e risulta complessivamente di circa **mq. 72,00**.



Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 714, via Milano n. 63, piano 2-S1,
categoria A/10, classe U, vani 3,5, R.C. euro 930,91.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'ufficio: mappale 30 sub 703, cortile comune, sub 713, scala comune;
- della cantina: terrapieno, sub 706, corridoio comune, sub 718.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

87,25%	0%	Struttura, inclusa la quota parte del terreno trasformato, compresi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri di allacciamento, nonché compresa la struttura del vano cantina posto al piano interrato
0,90%	0,00%	Serramenti perimetrali
1,80%	0,95%	Tavolati e intonaci
2,27%	2,27%	Pavimenti e zoccolini
1,20%	1,20%	Serramenti interni-porte
2,03%	2,03%	Impianto elettrico, telefonico e relative assistenze
1,48%	1,48%	Impianto idrosanitario con previsto un bagno e relative assistenze
2,22%	2,22%	Impianto di riscaldamento e collegamento al centralizzato, comprese relative assistenze
0,74%	0,74%	Tinteggiatura di tutti gli ambienti, verticale ed orizzontale
0,11%	0,11%	Imprevisti e opere o accessori minori di finitura
100%	11,00%	

Deriva da quanto sopra che il valore dell'ufficio, compreso il vano cantina posto al piano interrato, unità nello stato attuale incompleta di costruzione:



$$(100 - 11,00) \times \frac{[(1.550 \times 70) + (387,5 \times 7)]}{100} =$$

- dove: 100 è l'incidenza percentuale dei costi di costruzione dell'immobile
11,00 è l'incidenza percentuale delle opere mancanti
1.550 è il valore medio al mq. degli uffici in zona attinto dal mercato immobiliare
70 è la superficie commerciale in mq. dell'ufficio
387,5 è il valore medio al mq. di un vano cantina annesso all'ufficio
7 è la superficie commerciale in mq. del vano cantina

è pari, arrotondato, a euro 99.000,00
(novantanovemila/00)

Unità 715:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terzo, catastalmente C/2, nella quale in realtà sono stati creati quattro vani, un disimpegno, un servizio igienico e, quindi, con l'effettiva destinazione ad uso ufficio, al quale è aggiunto una zona sottotetto accessibile, ma questa non abitabile.

Tale nuova destinazione ad uso ufficio risponde alla normativa vigente, ma richiede tuttavia la perfezione del cambio di destinazione d'uso da C/2 ad A/10.

Descrizione dell'unità immobiliare

Le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano ancora da ultimare e da tinteggiare; l'unità immobiliare risulta priva dei pavimenti, delle porte interne e del rivestimento del bagno.

La porta di primo ingresso è di tipo blindato; le due finestre sono in alluminio con vetrocamera, di colore nero.

Sono stati predisposti i tubi corrugati, le scatole di derivazione e porta frutti relativi l'impianto elettrico, telefonico e del citofono, da ultimare.



Quanto agli apparecchi igienico-sanitari, all'impianto di riscaldamento e di condizionamento, risultano presenti solo le predisposizioni.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con altre unità immobiliari al 50%, sommando al tutto la quota parte dell'ampio sottotetto non abitabile, ma accessibile secondo le norme UNI e risulta complessivamente di circa **mq. 112,00**, un poco superiore a quella dichiarata catastalmente.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 715, via Milano n. 63, piano 3,
categoria C/2, classe 4, mq. 85, R.C. euro 276,56.

prospetto sul mappale 30 sub 703, scala comune, sub 716, cortile comune per i restanti lati.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

86,92%	0%	Struttura, inclusa la quota parte del terreno trasformato, compresi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione e gli oneri di allacciamento
0,90%	0,00%	Serramenti perimetrali
1,27%	0,00%	Tavolati e intonaci
2,29%	2,29%	Pavimenti e zoccolini
1,36%	1,36%	Serramenti interni-porte
2,29%	2,29%	Impianto elettrico, telefonico e relative assistenze



1,37%	1,37%	Impianto idrosanitario con previsto un bagno e relative assistenze
2,60%	2,60%	Impianto di riscaldamento e collegamento al centralizzato, comprese relative assistenze
0,87%	0,87%	Tinteggiatura di tutti gli ambienti, verticale ed orizzontale
0,13%	0,13%	Imprevisti e opere o accessori minori di finitura
100%	10,91%	

Da quanto sopra, il valore dell'ufficio nello stato attuale incompleto di costruzione:

$$(100 - 10,91) \times \frac{(1.550 \times 102) + (387,5 \times 39,7)}{100} =$$

dove: 100 è l'incidenza percentuale dei costi di costruzione dell'immobile
10,91 è l'incidenza percentuale delle opere mancanti
1.550 è il valore medio al mq. degli uffici in zona attinto dal mercato immobiliare
102 è la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare
387,5 è il valore medio al mq. del sottotetto non abitabile, ma accessibile
39,7 è la superficie commerciale in mq. del vano sottotetto non abitabile, ma accessibile

**ammonta, arrotondato, a euro 154.600,00
(centocinquantaquattromilaseicento/00)**

Unità 716:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terzo costituita da un ufficio, con ripostiglio, un servizio igienico e un ampio sottotetto non abitabile, ma accessibile.

All'ufficio è annesso un vano cantina al piano interrato.

Descrizione dell'unità immobiliare

Le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano ancora da ultimare



e da tinteggiare; l'unità immobiliare risulta priva dei pavimenti, delle porte interne e dei rivestimenti del bagno.

La porta di primo ingresso è di tipo blindato; la finestra dell'ufficio è di legno, colore naturale, con vetrocamera "basso emissivo", mentre il locale ad uso bagno è sprovvisto degli infissi a completamento del vano finestra.

Sono stati predisposti i tubi corrugati, le scatole di derivazione e porta frutti relativi l'impianto elettrico, telefonico e del citofono, impianti da completare.

Relativamente all'impianto dei servizi igienico-sanitari, l'impianto di riscaldamento, risultano presenti solo le predisposizioni di allaccio.

La cantina al piano interrato risulta priva delle predisposizioni relative all'impianto elettrico; le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano da ultimare e da tinteggiare.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sommando al tutto la quota parte dell'ampio sottotetto non abitabile, ma accessibile e quella della cantina in base alla norma UNI e risulta complessivamente di circa mq. 64,00.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 716, via Milano n. 63, piano 3-S1,
categoria A/10, classe U, vani 2, R.C. euro 531,95.



Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'ufficio: scala comune, sub 717, cortile comune, sub 715;
- della cantina: terrapieno, sub 718, corridoio comune, sub 710.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

84,79%	0%	Struttura, inclusa la quota parte del terreno trasformato, compresi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri di allacciamento, nonché compresa la struttura del vano cantina posto al piano interrato
0,93%	0,00%	Serramenti perimetrali
1,27%	0,00%	Tavolati e intonaci
2,19%	2,19%	Pavimenti e zoccolini
1,70%	1,70%	Serramenti interni-porte
2,89%	2,89%	Impianto elettrico, telefonico e relative assistenze
2,10%	2,10%	Impianto idrosanitario con previsto un bagno e relative assistenze
3,16%	3,16%	Impianto di riscaldamento e collegamento al centralizzato, comprese relative assistenze
0,84%	0,84%	Tinteggiatura di tutti gli ambienti, verticale ed orizzontale
0,13%	0,13%	Imprevisti e opere o accessori minori di finitura
100%	13,01%	

Consegue da quanto precede che il valore dell'ufficio, compreso il vano cantina posto al piano interrato, nello stato attuale incompleto di costruzione:

$$(100 - 13,01) \times \frac{(1.950 \cdot 95) + (997,9 \cdot 88) + (997,9 \cdot 749)}{100} =$$

dove: 100 è l'incidenza percentuale dei costi di costruzione dell'immobile



13,01 è l'incidenza percentuale delle opere mancanti
1.550 è il valore medio al mq. degli uffici in zona attinto dal mercato immobiliare
53 è la superficie commerciale in mq. dell'ufficio
387,5 è il valore medio al mq. di un vano cantina annesso all'ufficio
38 è la superficie commerciale in mq. del vano cantina
387,5 è il valore medio al mq. del sottotetto non abitabile, ma accessibile
7,65 è la superficie commerciale in mq. del sottotetto non abitabile ma accessibile

**è pari, arrotondato, a euro 86.850,00
(ottantaseimilaottococinquanta/00)**

Unità 717:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terzo, catastalmente C/2, nella quale in realtà sono stati creati quattro vani, un disimpegno, un servizio igienico e, quindi, con l'effettiva destinazione ad uso ufficio.

Tale nuova destinazione ad uso ufficio risponde alla normativa vigente, ma richiede tuttavia la perfezione del cambio di destinazione d'uso da C/2 ad A/10.

Descrizione dell'unità immobiliare

Le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano ancora da ultimare e da tinteggiare; l'unità immobiliare risulta priva dei pavimenti, della porta di primo ingresso e delle porte interne, nonché del rivestimento del bagno.

Le due finestre sono in alluminio con vetrocamera, di colore nero.

Sono stati predisposti i tubi corrugati, le scatole di derivazione e porta frutti relativi l'impianto elettrico, telefonico e del citofono, tutto da completare.

Relativamente all'impianto igienico-sanitario, l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, risultano presenti solo le predisposizioni.



Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con altre unità immobiliari al 50% e risulta complessivamente di circa mq. **85,00**, un poco superiore a quella dichiarata catastalmente.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 717, via Milano n. 63, piano 3,
categoria C/2, classe 4, mq. 72, R.C. euro 234,26.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: prospetto sul mappale 30 sub 703, cortile comune, sub 716 per due lati, scala comune.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

87,50%	0%	Struttura, inclusa la quota parte del terreno trasformato, compresi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione e gli oneri di allacciamento
0,93%	0,00%	Serramenti perimetrali
1,25%	0,00%	Tavolati e intonaci
2,06%	2,06%	Pavimenti e zoccolini
1,41%	1,41%	Serramenti interni-porte, compresa la porta blindata di primo ingresso
1,99%	1,99%	Impianto elettrico, telefonico e relative assistenze
1,35%	1,35%	Impianto idrosanitario con previsto un bagno e relative assistenze
2,54%	2,54%	Impianto di riscaldamento e collegamento al centralizzato, comprese relative assistenze



0,85%	0,85%	Tinteggiatura di tutto gli ambienti, verticale ed orizzontale
0,12%	0,12%	Imprevisti e opere o accessori minori di finitura
100%	10,32%	

Da quanto sopra, il valore dell'ufficio, nello stato attuale incompleto di costruzione:

$$(100 - 10,32) \times \frac{(1.550 \cdot 85)}{100} =$$

dove: 100 è l'incidenza percentuale dei costi di costruzione dell'immobile
10,32 è l'incidenza percentuale delle opere mancanti
1.550 è il valore medio al mq. degli uffici in zona attinto dal mercato immobiliare
85 è la superficie in mq. dell'ufficio

ammonta, arrotondato, a euro 118.000,00

(centodiciottomila/00)

Unità 718:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di due vani ad uso cantina (magazzino), posti al piano interrato del complesso immobiliare.

Descrizione dell'unità immobiliare

Le finiture delle pareti e dei soffitti si presentano da ultimare e da tinteggiare; entrambi i vani risultano privi dell'impianto elettrico.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie commerciale delle due cantine è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con altre unità immobiliari al 50% e risulta complessivamente di circa mq. **12,60**, poco superiore a quella indicata catastalmente.



Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 30, sub 718, via Milano n. 63, piano S1, categoria C/2, classe 4, mq. 10, R.C. euro 32,54.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: terrapieno, sub 714, corridoio comune, sub 716.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

83,78%	0%	Struttura, inclusa la quota parte del terreno trasformato, compresi gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione e gli oneri di allacciamento
6,22%	0,00%	Pavimenti
7,55%	7,55%	Impianto elettrico, telefonico e relative assistenze
2,04%	2,04%	Tinteggiatura di tutti gli ambienti, verticale ed orizzontale
0,41%	0,41%	Imprevisti e opere o accessori minori di finitura
100%	10,00%	

Valore del magazzino posto al piano interrato, nello stato attuale parzialmente incompleto di costruzione:

$$(100 - 10,00) \times \frac{(920,50 \times 12,6)}{100}$$

dove: 100 è l'incidenza percentuale dei costi di costruzione dell'immobile
10,0 è l'incidenza percentuale delle opere mancanti
920,5 è il valore medio al mq. dei due vani
12,6 è la superficie commerciale in mq. dei due vani magazzino

**ammonta, arrotondato, a euro 10.400,00
(diecimilaquattrocento/00)**



LOTTO 3

Unità 704:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Trattasi di un box autorimessa, posto al piano terra, facente parte del corpo box autorimesse esterno al complesso residenziale di cui sopra.

Descrizione dell'unità immobiliare

Le finiture delle pareti sono in blocchi prefabbricati di calcestruzzo con superficie "faccia a vista"; la pavimentazione è in piastrelle di gres cm. 30 x 30 di colore rosso.

La copertura è del tipo in pannelli metallici coibentati; la porta basculante di accesso è in lamiera zincata; l'impianto elettrico risulta essere funzionante.

Il box autorimessa si presenta in buone condizioni.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie del box autorimessa risulta complessivamente di circa mq. 15,00.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 177, sub 704, via Milano n. 63, piano T, categoria C/6, classe 8, mq. 15, R.C. euro 63,52.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: sub 703, cortile comune, sub 705, mappale 64.



categoria C/6, classe 8, mq. 15, R.C. euro 63,52.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: sub 706, cortile comune, sub 708, mappale 64.

Unità 708:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Descrizione dell'unità immobiliare

Consistenza dell'unità immobiliare

Come unità 704.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 177, sub 708, via Milano n. 63, piano T,

categoria C/6, classe 8, mq. 15, R.C. euro 63,52.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: sub 707, cortile comune, sub 709, mappale 64.

Unità 709:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Descrizione dell'unità immobiliare

Consistenza dell'unità immobiliare

Come unità 704.

Identificazione catastale e coerenze

Comune di Cassano d'Adda

Foglio 14, mappale 177, sub 709, via Milano n. 63, piano T,

categoria C/6, classe 8, mq. 15, R.C. euro 63,52.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: sub 708, cortile comune, sub 710, mappale 64.

Unità 710:

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Descrizione dell'unità immobiliare

Come unità 704.



categoria area urbana, mq. 734.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: Via Milano, proprietà di terzi per due lati, cortile comune, mappale 30.

* * *

Stato d'occupazione

Per le proprietà immobiliari di cui al mappale 30, sub 709 e mappale 177, sub 707 è stato registrato un contratto di locazione, in data 17 dicembre 2010 per la durata di anni 6, decorrenza 01/12/2010, rinnovabile per altri 6 anni, per il quale è stato però comunicato dall'affittuario, mediante raccomandata con avviso di ricevimento in data 1 ottobre 2013, volontà di recesso del contratto per gravi motivi. Conseguentemente dette unità sono da considerarsi "libere".

La copia del contratto con comunicazione di recesso e la risoluzione del contratto stesso, sono qui allegati quale **doc. 12**.

Tutte le restanti proprietà immobiliari assoggettate a pignoramento non risultano occupate, pertanto la stima considera le unità « **libere** ».

Data effettiva di riferimento del prezzo delle varie unità immobiliari

Il valore si riferisce alla data "giugno 2014", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.

Fonti

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi di parametri di riferimento attinti dal mercato immobiliare e **sulla comparazione** delle informazioni avute da:

- Nomisma - Osservatorio del mercato immobiliare AICI;
- O.S.M.I. Borsa immobiliare presso la Camera di Commercio di



doc. 17 attestato dell'avvenuto invio della copia semplice della relazione al creditore procedente e al debitore.

Il presente rapporto è costituito da 64 pagine, più gli allegati sopra elencati.

Si restituisce la documentazione ritirata.

Terminato di scrivere in
Corsico (MI), 29 luglio 2014.

L'esperto designato dal G.E.
Geom. Filippo Galli
N. 11131

